PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Hamilton

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Printemps 2005

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Le secteur de la construction résidentielle poursuivra son essor

Marché de la revente

2 Les ventes battront tous les records

Indicateurs économiques

3 Forte croissance de l'emploi

3 Les taux hypothécaires resteront stationnaires

4 **Sommaire des prévisions**

Marché du neuf

Le secteur de la construction résidentielle poursuivra son essor

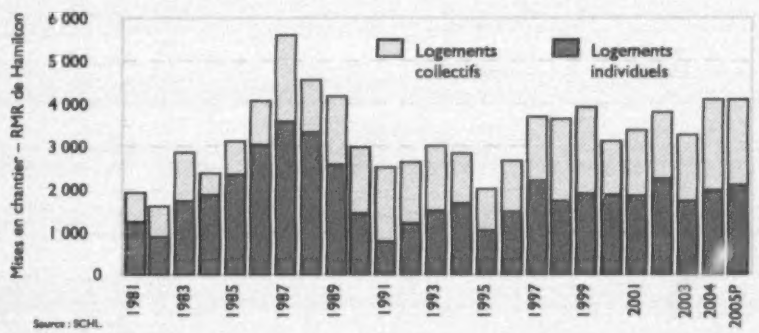
Grâce à la forte croissance de l'emploi, à la progression du revenu et à la migration, la demande d'habitations sera vive en 2005 à Hamilton. Le nombre de mises en chantier suit une tendance ascendante depuis 2003 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton (ci-après appelée Hamilton). Les niveaux d'activité se maintiendront, après avoir fait un bond spectaculaire de 26 % l'an dernier. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier se chiffrent à 4 100 cette année, comme en 2004.

L'appréciation rapide des maisons individuelles neuves dans la RMR de Toronto fera croître la demande d'habitations de ce type dans les centres adjacents tels que Hamilton. En conséquence, dans le segment des logements individuels de Hamilton, le nombre de mises en chantier grimpera de 6,3 % pour atteindre 2 120. Dans le segment des collectifs, qui connaît souvent de grandes variations, la production fléchira de 5,6 % en 2005. La demande sera plus intense dans la catégorie des logements individuels que dans toutes les autres catégories d'habitations réunies. La maison individuelle domine le marché de la construction résidentielle depuis toujours à Hamilton, et l'année 2005 ne fera pas exception à la règle.

Les taux hypothécaires devraient se relever cette année, mais ils resteront bas par comparaison aux normes historiques. Les charges de remboursement hypothécaire demeureront donc basses elles aussi et se feront ainsi particulièrement intéressantes aux yeux des personnes désireuses d'acquérir un logement individuel de prix élevé.

La pénurie de nouvelles inscriptions qui caractérise depuis quelque temps le marché de la revente à Hamilton fera monter en flèche les prix des logements neufs en 2005. Le prix moyen des maisons individuelles neuves a grimpé de 11 % l'an dernier. En 2005, il progressera de 12 % pour se hisser à 355 000 $.

Les logements individuels sont plus populaires



SCHL, Analyse de marché
Dana Senagama
416-218-3329
dsenagam@cmhc-schl.gc.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Burlington et Ancaster, où l'on retrouve des habitations généralement plus chères, sont les sous-marchés qui contribueront le plus à la hausse du prix moyen des logements neufs dans la RMR de Hamilton. Il ne sera pas étonnant de voir le prix moyen des maisons individuelles neuves franchir le cap des 500 000 $ en 2005 dans ces sous-marchés. Les principaux acheteurs de ces habitations onéreuses seront des propriétaires qui souhaitent passer à une habitation d'un cran supérieur, des ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison et qui ont accumulé beaucoup d'avoir propre, ainsi que des personnes cherchant à se soustraire aux prix encore plus exorbitants demandés dans la RMR de Toronto. Par ailleurs, l'ascension des prix des logements neufs témoigne de l'accroissement de la richesse dans l'économie de Hamilton, lequel alimente la demande d'habitations.

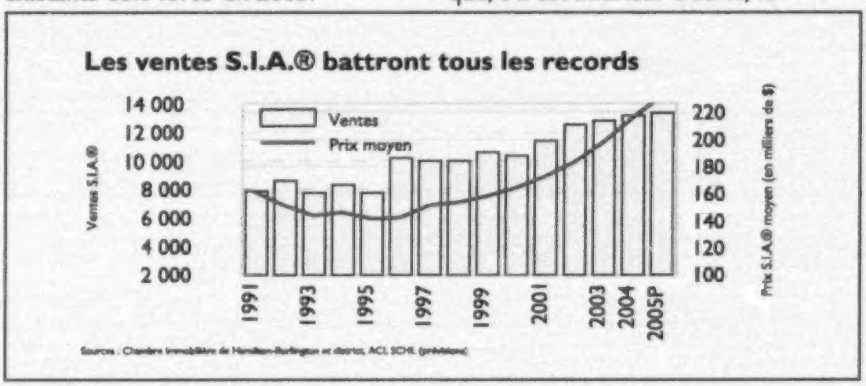
Outre l'offre restreinte de logements existants, d'autres facteurs feront augmenter le prix moyen des logements neufs en 2005 : le coût des terrains, le coût de la main-d'œuvre et le prix des matériaux. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) progressera de 6 % en 2005.

Marché de la revente

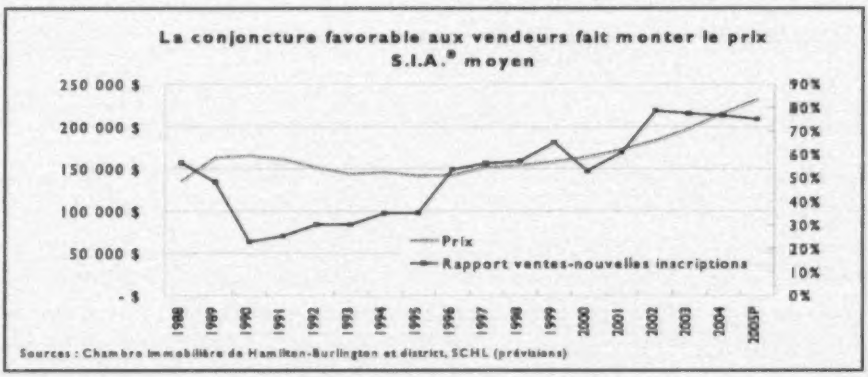
Les ventes battront tous les records

Grâce à la vitalité du marché de l'emploi, à la hausse du revenu et aux faibles taux hypothécaires, la demande de logements existants restera d'une vigueur sans précédent en 2005. Les ventes d'habitations à Hamilton se sont chiffrées à 13 176 en 2004, du jamais vu. Elles demeureront nombreuses cette année, atteignant 13 350. Même s'il s'agit d'une modeste augmentation de 1,3 %, le volume des transactions touchera un nouveau sommet dans la région de Hamilton.

Bien que les taux hypothécaires soient restés stables ces dernières années, la croissance des prix des maisons a miné l'abordabilité des frais de possession pour bien des accédants à la propriété. Certains d'entre eux opteront pour des logements meilleur marché, comme des maisons en rangée ou des appartements en copropriété. On peut donc s'attendre à ce que la demande de logements collectifs existants soit forte en 2005.



Les migrants infraprovinciaux, surtout ceux qui viennent des régions environnantes, trouveront le marché de Hamilton plus abordable que celui de la RMR de Toronto. Par ailleurs, Hamilton est une destination que privilégient les immigrants. L'immigration a connu une progression record en 2004, et d'autres gains sont prévus à ce chapitre cette année. La demande de logements sera stimulée par l'accroissement démographique à Hamilton.



Le nombre de nouvelles inscriptions suit une tendance à la baisse depuis presque dix ans. Sous l'effet incitatif du renchérissement des habitations existantes, le volume de nouvelles inscriptions va se gonfler de 3,2 % en 2005, mais il demeurera maigre par comparaison aux normes historiques.

Le marché de la revente de Hamilton restera très serré, compte tenu des multiples ventes qui sont prévues et du nombre relativement restreint de nouvelles inscriptions. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un bon indicateur de l'état du marché. S'il dépasse 55 %, on considère que le marché favorise les vendeurs, alors que, s'il est inférieur à 35 %, le marché est jugé favorable aux acheteurs. On estime que le marché est équilibré quand le rapport se situe entre les deux. Depuis quatre ans, le marché de la revente de Hamilton est nettement favorable aux vendeurs. Il devrait le rester en 2005, puisque le rapport ventes-nouvelles inscriptions culminera à 75 %.

Lorsque le marché de la revente est serré, les prix augmentent souvent dans une proportion supérieure au taux d'inflation. Le prix de vente moyen des logements inscrits au Service inter-agences® (S.I.A.®) a crû de 9 % en 2004, un pourcentage environ quatre fois plus élevé que le taux de l'inflation mesurée par l'Indice des prix à la consommation. Les prix évolueront sans aucune modération en 2005. Le prix S.I.A.® moyen devrait grimper de 7,4 % par rapport à 2004, pour atteindre 232 000 $.

Survol de l'économie

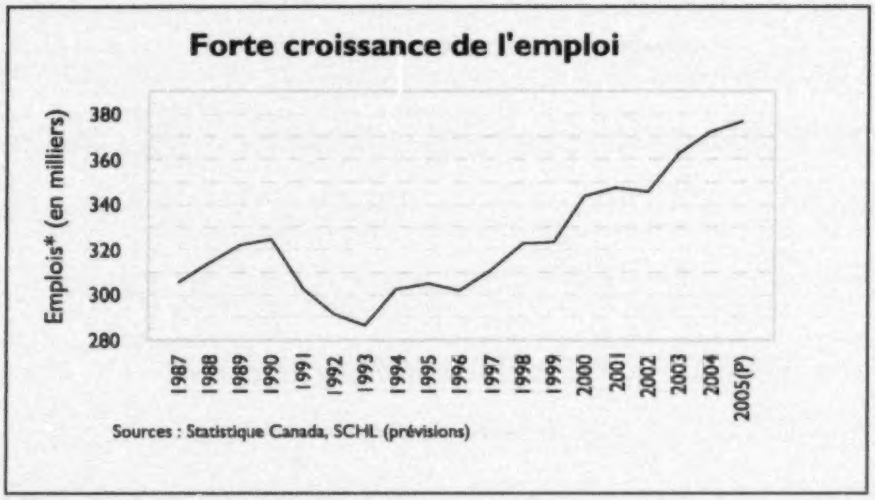
Forte croissance de l'emploi

On prévoit que l'économie de Hamilton connaîtra une expansion modérée en 2005. La croissance de l'emploi dans la région a été phénoménale au cours des dix dernières années. En effet, le nombre de postes a augmenté d'au moins 70 000 depuis 1995, ce qui a alimenté la demande de logements à Hamilton.

Cependant, les perspectives de l'économie locale ne sont pas toutes encourageantes. Le secteur manufacturier de Hamilton a été touché par les malheurs du secteur de la sidérurgie. Stelco, important fabricant d'acier, s'est placé sous la protection de la loi sur les faillites. D'autres mises à pied sont prévues cette année, puisque l'entreprise tentera de restructurer ses activités. Plusieurs autres fabricants comme Camco et Dover Packaging ont fermé des usines, ce qui a entraîné la perte de centaines d'emplois.

Malgré les licenciements, l'économie de Hamilton a réussi à créer plus d'emplois qu'elle en a perdu en 2004. L'emploi total s'est accru de 2,6 % l'an dernier. Les gains enregistrés dans les secteurs du transport et des communications l'ont emporté sur les pertes subies par le secteur de la construction et par certaines industries productrices de services. Le secteur des services assurera la croissance soutenue de l'emploi à Hamilton en 2005. On peut s'attendre à ce que l'emploi progresse de 1,4 %.

La région de Hamilton est de plus en plus populaire auprès des nombreux habitants de la RMR de Toronto qui souhaitent échapper aux prix exorbitants des habitations. Depuis que le réseau GO relie Burlington au centre-ville de Toronto, les personnes qui doivent faire la navette quotidiennement peuvent se rendre à destination en peu de temps durant les heures de pointe. S'il se bâtit autant d'ensembles résidentiels à Burlington, c'est justement pour répondre à la demande provenant de ces navetteurs.



Hamilton est un important point d'entrée pour les immigrants. En 2004, l'immigration nette a bondi de 22 %. Cet afflux d'arrivants fera augmenter de 1,1 % la population active et, de ce fait, la demande de logements.

La confiance des consommateurs s'est raffermie après avoir été quelque peu ébranlée au troisième trimestre de 2004. Les exportateurs canadiens ont survécu aux pressions exercées par l'appréciation du dollar canadien.

Les taux hypothécaires resteront stationnaires

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément de concert avec les taux d'intérêt en 2005 et 2006, mais l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant cette période.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE HAMILTON
Printemps 2005

MARCHÉ DU NEUF	2002	2003	2004	2005P	Var. en %
Mises en chantier					
Logements individuels	2,259	1,743	1,995	2,120	6.3 %
Logements collectifs	1,544	1,517	2,098	1,980	-5.6 %
Tous logements confondus	3,803	3,260	4,093	4,100	0.1 %
Prix moyen des logements neufs					
Logements individuels	261,341 $	285,755 $	316,705 $	355,000 $	12.1 %
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district					
Ventes S.I.A.®[1]	12,482	12,807	13,176	13,350	1.3 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	15,850	16,555	17,223	17,774	3.2 %
Rapport ventes-inscriptions	78.8 %	77.4 %	76.5 %	75.1 %	-
Prix S.I.A.® moyen	183,442 $	197,744 $	215,922 $	232,000 $	7.4 %
INDICATEURS ÉCONOMIQUES					
Taux hypothécaires à un an	5.17	4.84	4.59	5.01	-
Taux hypothécaires à cinq ans	7.02	6.39	6.23	6.28	-
Personnes occupées (en milliers)	347.9	363.0	372.0	377	1.4 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	-0.5	16.1	9.3	5.2	-
Migration nette (données sur les déclarants)	5,781	6,491	6,500(e)	6,600(e)	1.5%

Sources : ACI, chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district, Statistique Canada et Conference Board du Canada.
1 Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport ***Perspectives du marché de l'habitation*** contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de la revente. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Dana Senagama, par téléphone au 416-218-3329 ou par courriel à dsenagam@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché de l'habitation est un rapport publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

L'abonnement annuel aux *Perspectives du marché de l'habitation* coûte 40 $, TPS en sus. Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'affaires de l'Ontario, au 1 800 493-0059.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.